



SALVO LEUZZI

Udine, 3-4 Maggio
2024

l' affitto

del

Curatore

IL «VALORE DELL'IMPRESA»

ART. 213, CO. 4, CCII: IL PROGRAMMA INDICA GLI ATTI NECESSARI PER LA CONSERVAZIONE DEL VALORE DELL'IMPRESA, QUALI L'ESERCIZIO DELL'IMPRESA DEL DEBITORE E L'AFFITTO DI AZIENDA...

COMPENETRAZIONE
FRA
AMMINISTRAZIONE E
LIQUIDAZIONE



Brett Ryder, *The Economist*

LE DUE MACRO AREE



A.
SUBENTRO
NELL'AFFITTO PENDENTE
(184)



B.
AFFITTO
ENDOCONCORSUALE
(212)



Pink Floyd, *Animals*, 1977

PRESUPPOSTO UNIVOCO (E LIMITE INTRINSECO)

Fine necessario della più proficua vendita dell'azienda o di parti di essa



Fine non assorbito da incameramento canone



Mantenimento destinazione produttiva (art. 1615 c.c. «Gestione e godimento della cosa produttiva»)

CONTENUTO DEL GIUDIZIO PROSPETTICO

1) appurare quanto lo sfruttamento del complesso a determinate condizioni (temporali, industriali ed economiche) aggiungerà (o toglierà) al valore iniziale

2) appurare se, in ragione di andamento mercato e formula imprenditoriale, imprenditori aggiorneranno i macchinari, apporteranno migliorie all'azienda, valorizzeranno la manodopera

3) stimare tempi necessari per approdare alla vendita

4) affitto come mezzo di accrescimento del valore dell'azienda o come mezzo di salvaguardia del valore medesimo in attesa di tempi migliori

5) ponderare l'esistenza di un valore di avviamento da proteggere



CUMULABILITÀ CON ESERCIZIO PROVVISORIO

Può essere successivo alla cessazione della gestione provvisoria

Può essere parallelo all'esercizio provvisorio riguardante altro ramo d'azienda



VANTAGGI DELL’AFFITTO «PONTE» RISPETTO ALL’ESERCIZIO PROVVISORIO

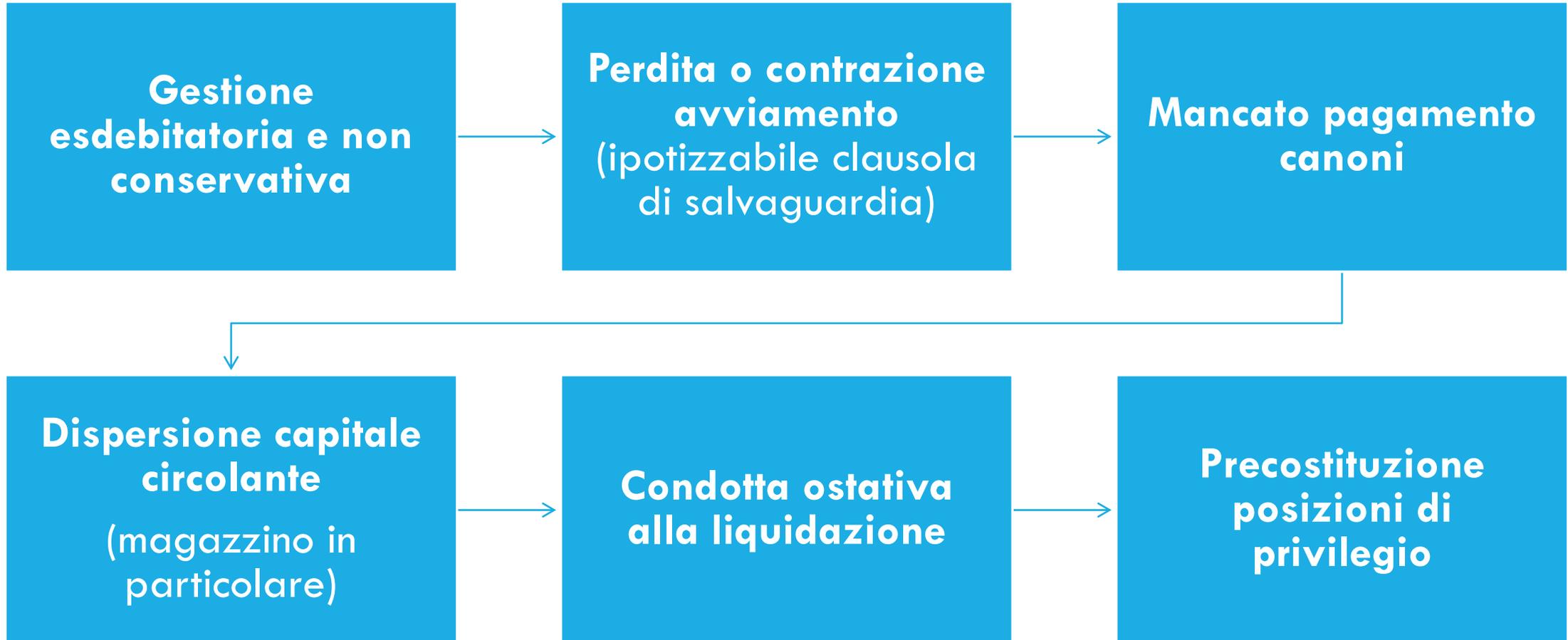
No rischio
d’impresa

Canone
accresce
attivo
distribuibile



Vincent Van Gogh, *The Langlois Bridge at Arles with Women Washing*, 1888 – [Kröller-Müller Museum](#), Otterlo, Olanda

CRITICITÀ RISPETTO ALL'ESERCIZIO PROVVISORIO



A. SUBENTRO NELL'AFFITTO PENDENTE



Contratto "ancora
ineseguito o non
compiutamente eseguito
nelle prestazioni
principali da entrambe
le parti al momento in
cui è aperta la
liquidazione giudiziale"
(art. 172, co. 1)



Disciplina più
dettagliata ex
art. 184 CCII
rispetto ad
art. 79 L. fall.



Distinzione fra
L.G. del
concedente
(co. 1 e 2) e
dell'affittuario
(co. 3)



Auguste e Louis Lumière, *La sortie des usines Lumière*, 1895

DISCIPLINA DELL'AFFITTO PREESISTENTE

Facoltà di recesso in capo al solo curatore non più di entrambe le parti

Soppressione rango prededuttivo indennizzo

La retrocessione non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati anteriormente in deroga a quanto previsto negli artt. 2112 e 2560 c.c.



Charlie Chaplin, *Modern Times*, 1936

B.

AFFITTO ENDOCONCORSUALE

Atto autonomo del
curatore
nell'esercizio del
potere gestorio (art.
128, co. 1)

Durata compatibile
con esigenze
liquidazione (art.
212, co. 4)

Equilibrio canone
offerto, garanzie
prestate,
"attendibilità del
piano di prosecuzione
delle attività
imprenditoriali, avuto
riguardo alla
salvaguardia dei
livelli occupazionali"
(art. 212, co. 2, CCII).

TEMPI E MODI DELL'AFFITTO ENDOCONCORSUALE

- Art. 212, co. 1: **anche prima dell'approvazione del programma di liquidazione**, il giudice delegato, previo parere favorevole del comitato dei creditori, può disporre l'affitto dell'azienda, anche limitatamente a specifici rami *"quando appaia utile al fine della più proficua vendita dell'azienda o di parti della stessa"*
- **Orizzonte circolatorio:** a) **Ricollocazione dell'azienda sul mercato per cessione ad un terzo (art. 214, co. 2); b) Conferimento in newco (art. 214, co. 7), con susseguente cessione di azioni/quote o offerta ai creditori**

INTERVENTI SUL PERSONALE

Potere di iniziative idonee a incrementare redditività della cosa (art. 1620 c.c.), salvo il rispetto della sua destinazione (artt. 1615 e 1618 c.c.); adeguata gestione è imposta ("deve gestire l'azienda ... in modo ...") dalla conservazione di efficienza dell'organizzazione (artt. 2562 e 2561, comma 2, c.c.)

- ❖ Modifica delle condizioni di lavoro
- ❖ Riorganizzazione e quindi eventuale licenziamenti



Elio Petri, *La classe operaia va in Paradiso*, 1971

CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

1) Ispezioni del curatore

2) Garanzie reali o personali per canone e obbligazioni ex art. 2562 c.c.

3) Recesso *ad nutum* (che è oltre il 1373 c.c.), con pagamento di indennizzo

4) Durata compatibile con liquidazione rapida

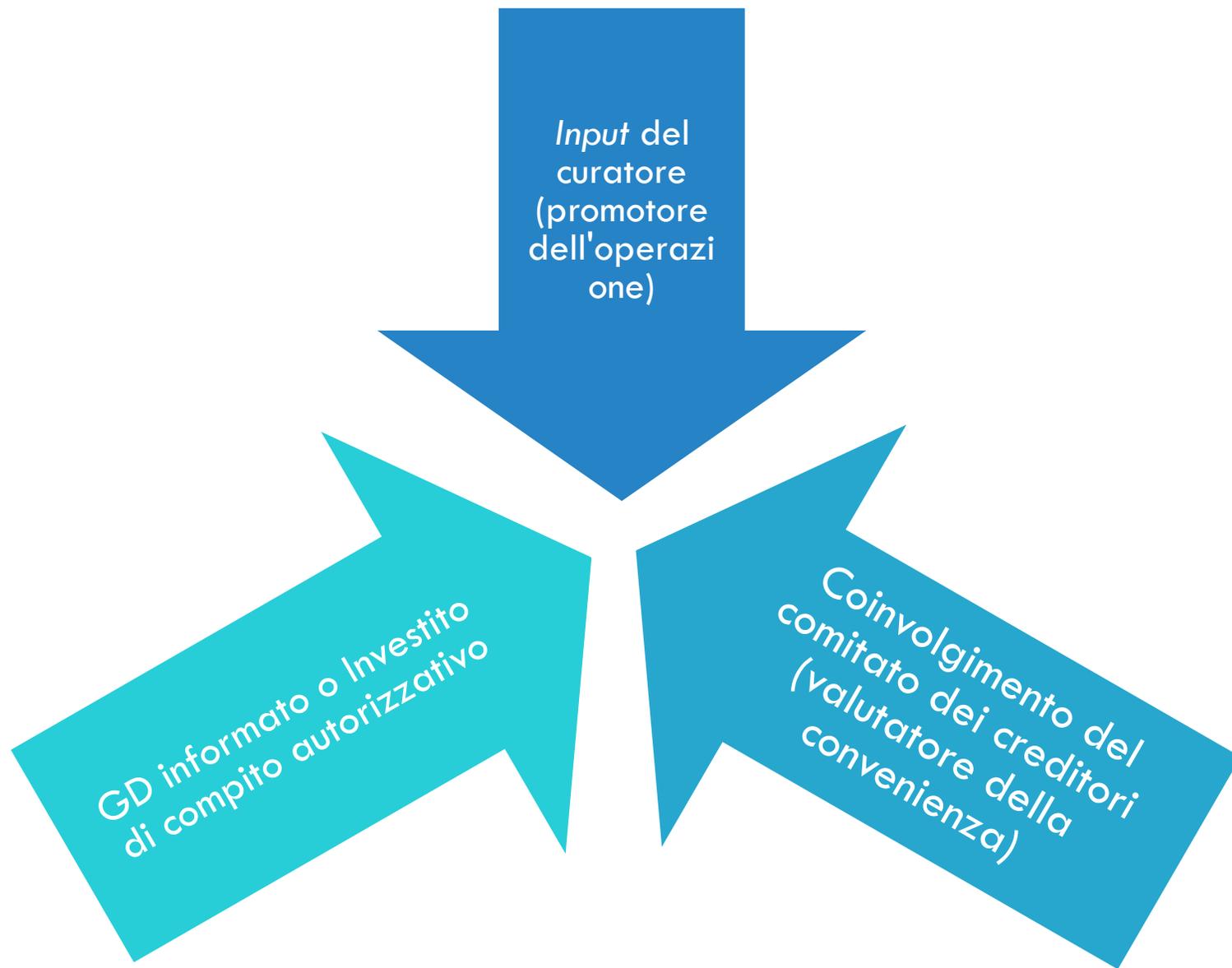
Quali conseguenze dalla violazione?

Nullità parziale o mera responsabilità del curatore?



Elia Kazan, *On the waterfront*, 1954

RUOLO DEGLI ORGANI



SCELTA DELL'AFFITTUARIO



Previa stima



Pubblicità e *data room* (accordi di riservatezza)

I TRE QUADRI SELETTIVI

Canone

Garanzie

Attendibilità del programma di prosecuzione dell'attività con particolare riguardo alla salvaguardia dei livelli occupazionali (in funzione incrementativa del valore dell'azienda)

➤ Maggiore soddisfazione dei creditori cui allude l'art. 214, co. 1, non ammette una **asettica comparazione di prezzo**, esigendo una ponderazione degli interessi in sommatoria.

➤ Tabella di attribuzione di **valori/pesi percentualistici** ai tre elementi di valutazione



Hieronymus Bosch, *Il trittico del giardino delle delizie*,
1480, Prado, Madrid

CALCOLO CANONE CONGRUO

- **Art. 2561 c.c.:** differenza tra consistenze d'inventario tra l'inizio e la fine del contratto regolate in denaro su base valori correnti
- **Consequente necessità di attribuire un valore ai beni nel momento iniziale del contratto**
- **Deroghe diffuse e imposte dalla necessaria rapidità**
- **Canone composito: valore erosione magazzino, contropartita perdita redditività in capo al proprietario (costo-opportunità calibrato a condizioni normali di mercato), rischio *default***



Marinus van Reymerswale, *Gli esattori*, XVI secolo, Londra, National Gallery

CLAUSOLE SUGLI INCREMENTI

- ❑ Disciplina dell'affitto d'azienda (art. 2562 c.c.) richiama quella dell'usufrutto (art. 2561, ultimo comma c.c.), sicché gli incrementi sono parte integrante il compendio aziendale
- ❑ Salva pattuizione clausola di asportabilità miglioramenti e addizioni apportati, senza danno per il complesso aziendale



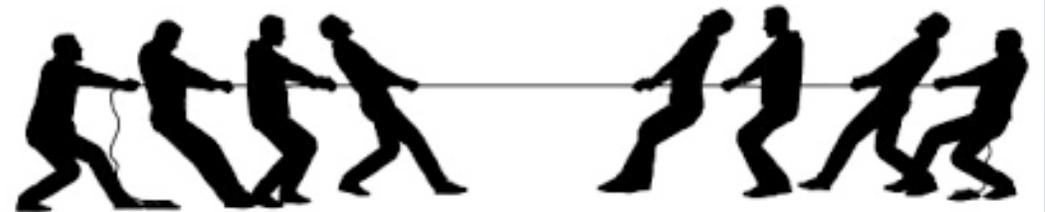
Pieter Bruegel, Torre di Babele, 1563

COMPETIZIONE

Richiamo modalità delle vendite fissate nell'art. 216

Anche trattativa privata adeguatamente pubblicizzata oppure delega a terzi

Bando “in proiezione” della successiva vendita.



FORME



Art. 2556 c.c.



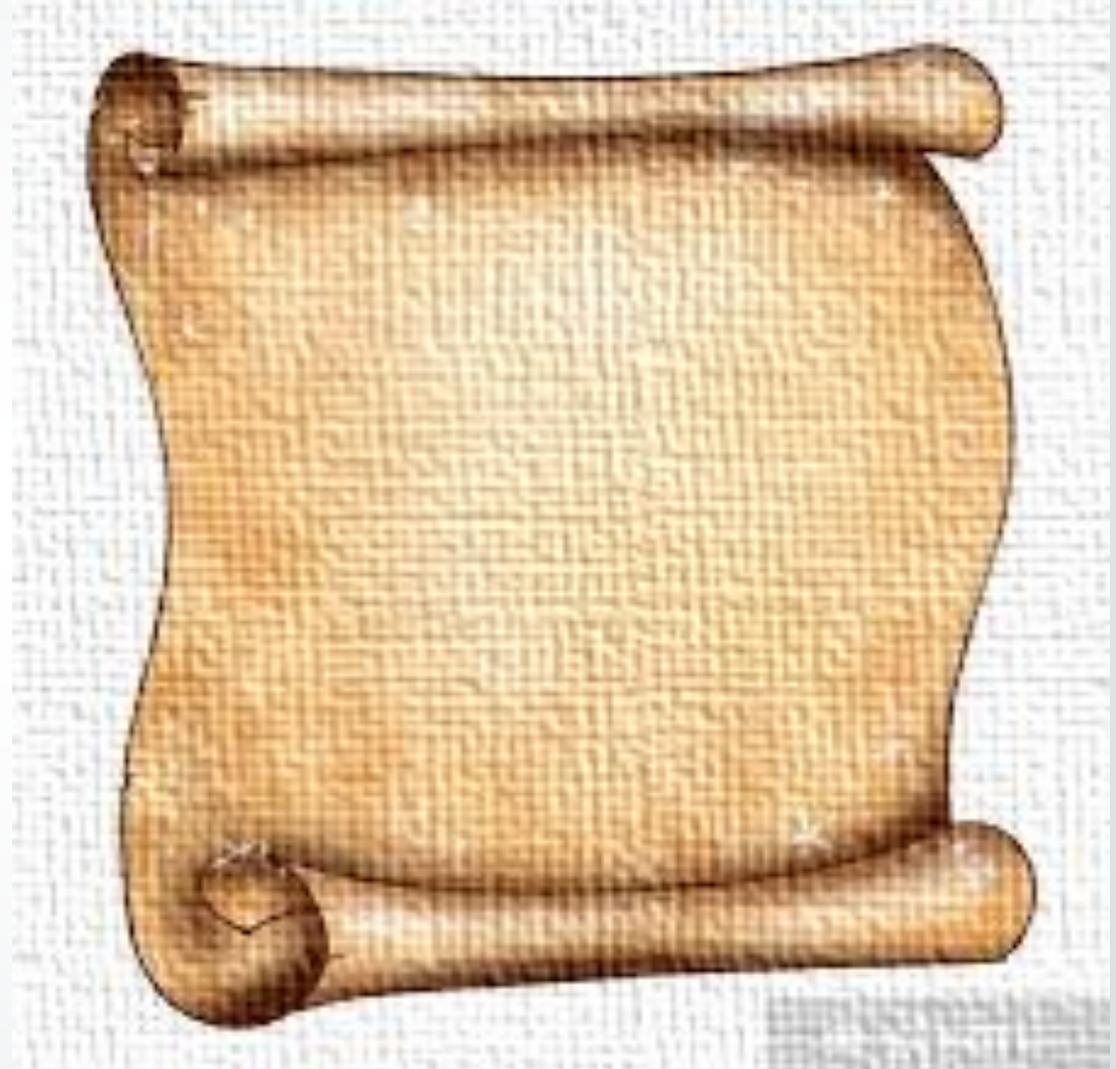
Notaio



**Registro
imprese**



**Ufficio
marchi e
brevetti**



CLAUSOLE CONVENZIONALI

Spese straordinarie; attività necessarie al mantenimento autorizzazioni, marchi e brevetti

Polizze assicurative a prima richiesta (incendio, furto, danneggiamento); contratti di custodia

Penale da ritardata restituzione

Registri smaltimento rifiuti

Divieto di concorrenza e obbligo di riservatezza

Impegno irrevocabile garantito a partecipare a vendita a prezzo di stima

Clausola di separazione delle addizioni e/o miglioramenti

Meccanismo di indennizzo dell'aggiudicatario in favore dell'affittuario

Clausola risolutiva espressa per mancato pagamento canoni

Clausola di scioglimento in caso di revoca del fallimento



Pink Floyd, Wish you were here, 1975.

PRELAZIONE CONVENZIONALE

RATIO COMPLESSIVA:
incentivare affittuario a investire
per accrescere appetibilità su
mercato

TUTELA OMOGENEA: Niente
riscatto, solo risarcimento

AFFITTO PENDENTE: 1) Tesi
inopponibilità «pubblicistica» -
Tesi vincolo negoziale
onnicomprensivo (Cass. 17
gennaio 2017, n. 918 – art.
1372 c.c.)

AFFITTO ENDOCONCORSUALE:
Esaurito procedimento
determinazione prezzo di
vendita dell'azienda – ossia
avvenuta l'aggiudicazione –
curatore entro 10 gg giorni
comunica, affittuario entro 5 ggi
esercita

RETROCESSIONE

In deroga a quanto previsto dagli artt. 2112 e 2560 il curatore non risponde dei debiti dell'affittuario

Rinvio agli artt. 172 e ss. CCII per quanto concerne i contratti in corso al momento della circolazione regressiva



Friz Lang, *Metropolis*, 1927

LA RETROCESSIONE

Regolata soltanto per l'affitto d'azienda endoconcorsuale (art. 212, co. 6, CCII)

-
Interrogativo sull'estensione: Eccezionalità della deroga? O portata ampia della *ratio* e del riferimento alle aziende?

LA RETROCESSIONE

Contratti stipulati
anzitutto
o
contratti stipulati
dall'affittuario?

1. Tesi della
persistente
possibilità di
scelta

2. Tesi della
consumazione
della prerogativa
e della
stabilizzazione
dei rapporti
pendenti passati
all'affittuario





GRAZIE!

COVEG

Istituto Vendite Giudiziarie

UDINE 03/04

MAGGIO 2024

convegno nazionale al Castello di Udine

**AFFITTO E CESSIONE D'AZIENDA
NELLA CRISI D'IMPRESA**

I TEMPI GIUSTI DELLA CONTINUITÀ INDIRETTA PER SALVARE
LE AZIENDE SANABILI E SODDISFARE I CREDITORI



ANCORA GRAZIE!

